



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.



Fecha: 2021-12-24 14:27:24  
Radicado: I2021003443



Remitente: VILLALBA MAHECHA JANETH JANETH  
Anexos: 0

## COMUNICACIÓN INTERNA

**PARA:** Juan Guillermo Jiménez Gómez  
Gerente General

María Constanza Eraso Concha  
Subgerente de Planeación y Administración de Proyectos

Sandra Milena Santos Pacheco  
Gerente de Vivienda

Adriana del Pilar Collazos Sáenz  
Directora de Predios

Diana María Ramírez Morales  
Gerencia de Planeación y Seguimiento de Proyectos

Carlos Alberto Acosta Narvárez  
Subgerente de Desarrollo de Proyectos

Edgar Enrique Duarte Quiroga  
Gerente CHSJDD

**DE:** Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina Control Interno

**ASUNTO:** Informe Final de Auditoría Formulación, Estructuración y Gestión de  
Proyectos de Desarrollo, Revitalización o Renovación Urbana

De manera atenta se remite el Informe Final de la auditoría del asunto para su conocimiento, difusión con sus grupos de trabajo y formulación de acciones de mejora en aquellos aspectos que lo ameriten.

En esta ocasión se realizó análisis y evaluación a la ejecución de las actividades previstas en los siguientes proyectos:

1. Proyecto Urbanístico San Bernardo Tercer Milenio.
2. Diseño y construcción de la sede Alcaldía Local de Los Mártires.
3. Proyecto Edificio Formación para el Trabajo.
4. Mantenimiento complejo hospitalario San Juan de Dios.
5. UG1 – Plan Parcial Tres Quebradas.

Documento:  
126830

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.



Este documento está firmado digitalmente, por  
JANETH VILLALBA MAHECHA JANETH en 2021-12-24 14:32:10  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.eib.net.co/instancias/ERU\\_Prof/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/.../Descarga](https://gestiondocumental.eib.net.co/instancias/ERU_Prof/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/.../Descarga)



Como resultado del ejercicio realizado, se determinaron cinco (5) **Fortalezas**, tres (3) **No Conformidades**, tres (3) **Observaciones** y Cinco (5) **Oportunidades de Mejora**. Amablemente se invita a revisar los resultados de cada una de las situaciones descritas en el informe y avanzar en la ejecución de las acciones que permitan solucionar las causas de aquellas que se han calificado como No Conformidades y Observaciones. En cuanto a las Oportunidades de Mejora, quedan a discreción del respectivo líder de proceso para su aplicación.

En el informe se destacan las siguientes **conclusiones**:

1. La información sobre programación, ejecución y seguimiento de los trabajos de los cinco (5) proyectos seleccionados en la muestra se evidencia, en términos generales, completa y actualizada. De igual manera, la información sobre la ejecución de los contratos asociados a cada proyecto se encontró actualizada y debidamente publicada en la plataforma SECOP. Este aspecto ha mejorado de manera importante en comparación con los resultados de la última auditoría al mismo tema (Informe de Auditoría 20201100036723 de septiembre 18 de 2020). Al respecto, vale la pena destacar que las acciones formuladas en el Plan de Mejoramiento Interno para atender los hallazgos del informe de auditoría de la vigencia pasada sobre los proyectos de obra se evidencian ejecutadas y se encuentran en proceso de revisión para determinar su eficacia.
2. Se evidencian algunos trabajos desarrollados en el CHSJ a través del Contrato 047 de 2019 que tuvieron una vida útil muy corta o que no cumplieron con el objetivo de la corrección o mantenimiento previsto, como es el caso de algunas reparaciones de manijas y cerraduras, cambio de vidrios en distintos edificios, puesta en funcionamiento de una batería sanitaria y atención de humedades. Lo señalado implica un llamado para hacer mucho más robustas las exigencias a los contratistas de estos tipos de trabajo, considerando la complejidad de las intervenciones que se realizan y las particularidades y condiciones especiales de los inmuebles que se intervienen. Así mismo, para hacer una revisión del uso que se está dando a estas reparaciones una vez culminadas y a la búsqueda de soluciones de fondo en aspectos reincidentes como las humedades y daños de puertas y cerraduras.
3. Se evidencia el riesgo de que el Hospital Materno Infantil se quede sin ascensores camilleros funcionales, toda vez que el único ascensor funcional se encuentra sin contrato de mantenimiento vigente y los otros dos ascensores que pueden cumplir esta función están fuera de servicio y sin programación para su arreglo. Lo señalado pone en riesgo la calidad del servicio a los pacientes y genera alertas sobre eventuales complicaciones para la prestación del servicio que se pueden extender por largos periodos de tiempo, considerando que las intervenciones a estos equipos son demoradas y complejas técnicamente.

4. La participación de la Empresa en el desarrollo del Plan Especial de Manejo del CHSJ es vital para asegurar que avancen las fases previstas en el mencionado instrumento. En razón a la complejidad observada en este documento, es imprescindible la rigurosa documentación de cada etapa surtida y la coordinación apropiada de cada esfuerzo que se incorpora en este importante proyecto. En este contexto, la estructuración de un Plan de Acción resulta fundamental.
5. Se identifican oportunidades importantes que pueden ayudar significativamente a la mejora de la gestión de los proyectos de la Empresa. En particular, resulta necesario avanzar en la consolidación de la metodología PMO y en la consolidación del trabajo del Comité de Proyectos de la Empresa. Con estos instrumentos se puede alcanzar un seguimiento y control mucho más efectivo a los hitos claves de los proyectos.
6. Se evidencia atraso en la ejecución del cronograma de obra del proyecto de construcción de la sede de la Alcaldía Local de Los Mártires, así como la interventoría del mismo.
7. La terminación de las vías V4-1 y V2-2 en el Proyecto Tres Quebradas tienen una importancia estratégica en dicho proyecto para asegurar la culminación de las responsabilidades de la Empresa en esta materia, pero también se expone a múltiples riesgos asociados con las eventuales demoras con los trámites de licencias y permisos para el inicio de las obras. Por lo mismo, resulta necesario mantener y robustecer los controles existentes sobre la ejecución de los compromisos pactados en el Otrosí Integral No. 01 de 2019 y en el Contrato de Interventoría 01 de la misma vigencia.
8. Se identifican algunas observaciones en aspectos específicos relacionados con el avance en el proceso de adquisición de predios en el proyecto San Bernardo y en la definición del perfil de riesgo del proyecto, las cuales se recomienda revisar.
9. Se identifica falta de correspondencia entre los informes de actividades del Contrato 109 de 2021 y las obligaciones pactadas en el mismo, lo que supone debilidades en el ejercicio de la labor de supervisión que deben superarse.
10. Se identifican oportunidades para mejorar el registro del seguimiento a los compromisos acordados en las reuniones del Comité Fiduciario del Fideicomiso derivado San Bernardo, con el objeto de dejar evidencia sobre el resultado final de los asuntos que se acuerdan en cada reunión.

Finalmente, debe destacarse que los responsables de los procesos involucrados en el trabajo auditor deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las observaciones y no conformidades detectadas, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento por procesos. El tiempo estimado para su formulación será de un plazo no mayor a 10 días hábiles contados desde la fecha de



radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones.

Cualquier inquietud, con gusto estamos atentos.

Cordialmente,

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe de Oficina Control Interno.

Anexo: Informe en cuarenta y tres (43) folios.

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Omar Urrea Romero	Contratista	Oficina Control Interno.	
Revisó:	Janeth Villalba Mahecha.	Jefe	Oficina Control Interno	
Aprobó:	Janeth Villalba Mahecha.	Jefe	Oficina de Control Interno.	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

### 1. INFORME DE EVALUACION Y AUDITORIA INTEGRAL

Formulación, Estructuración y Gestión de Proyectos de Desarrollo, Revitalización o Renovación Urbana.	Radicado No.	Fecha del Informe:	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>2021</b>
---	--------------	--------------------	-----------	-----------	-------------

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Trabajo de Auditoría No.		Fecha de reunión de inicio	30	08	2021	Fecha de reunión de cierre	23	12	2021
Auditor Líder:	Omar Urrea Romero – Auditor – Contratista – Oficina de Control Interno								
Equipo Auditor:	José Edwin Lozano Gómez – Auditor – Gestor Senior 3. Edgar Efrén Mogollón Montañez - Auditor – Contratista. José Ramón Santis Jiménez - Auditor – Contratista. Lily Johanna Moreno González – Auditor – Contratista. Miguel Ángel Pardo Mateus - Auditor – Contratista. Ernesto Quintana Pinilla - Auditor – Contratista.								

### 2. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO DE AUDITORIA

### 2.1 OBJETIVOS:

#### Objetivo General:

Evaluar integralmente la gestión realizada por la Empresa para la ejecución de los proyectos a cargo desde los componentes presupuestales, contractuales y de magnitud física, así como alertar sobre las desviaciones y detectar situaciones para la mitigación del riesgo.

#### Objetivos Específicos:

Como objetivos específicos de esta auditoría se tienen los siguientes:

- Identificar el estado de ejecución de los Proyectos de Obra a cargo de la Empresa a la fecha de la presente auditoría.
- Realizar seguimiento a la gestión realizada por la Empresa a los hallazgos de auditorías anteriores sobre la misma temática.
- Realizar análisis a la ejecución de las actividades del proceso CP-06 Caracterización Ejecución de Proyectos en versión 3 (31/12/2019) y versión 4 (04/06/2021)
- Realizar análisis a la ejecución de actividades previstas en los siguientes proyectos:
  - ✓ Proyecto Urbanístico San Bernardo Tercer Milenio.
  - ✓ Diseño y construcción de la sede Alcaldía Local de Los Mártires.
  - ✓ Proyecto Edificio Formación para el Trabajo.
  - ✓ Mantenimiento complejo hospitalario San Juan de Dios.
  - ✓ UG1 – Plan Parcial Tres Quebradas.
  - ✓ Hallazgos anteriores – Plan de Mejoramiento.

### 2.2 ALCANCE:

El trabajo de auditoría interna abarca desde enero 01 de 2020 a julio 30 de 2021 para todos los proyectos seleccionados. Se analizarán los aspectos técnicos, legales, contractuales y financieros de los siguientes proyectos seleccionados en la muestra:

- ✓ Proyecto Urbanístico San Bernardo Tercer Milenio.
- ✓ Diseño y construcción de la sede Alcaldía Local de Los Mártires.
- ✓ Proyecto Edificio Formación para el Trabajo – Bronx Centro de Talento Creativo.
- ✓ Mantenimiento complejo hospitalario San Juan de Dios.
- ✓ UG1 – Plan Parcial Tres Quebradas.

### 2.3 CRITERIOS:

- Acuerdo del Concejo de Bogotá No. 761 de 2020.
- Ley 1474 de 2011, artículo 9.
- Ley 87 de 1993, artículos 10, 11 y 12.
- Procesos y procedimientos, normatividad legal aplicable, normograma, mapas de riesgo, fichas de los proyectos de inversión MGA, Plan Estratégico, Presupuesto, Presupuesto desagregado de Gastos e inversión para las vigencias 2020 y 2021, Plan de Acción 2020, Plan de Acción 2021, Informe de Gestión y Resultados 2020, Indicadores 2020, Indicadores 2021, Manual del Sistema Integrado de Gestión,

Cuenta Anual SIVICOF 2020, Plan estratégico 2020 – 2024, Plan de Desarrollo “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”, Plan Anual de Adquisiciones 2021.

- Proceso CP-06 Caracterización Ejecución de Proyectos.
- Ciclo de Estructuración de Proyectos de la Empresa.
- Documentos soporte de la formulación de los proyectos seleccionados en la muestra.

#### **2.4 RIESGOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA:**

Como riesgos del presente trabajo de auditoría se identificaron los siguientes:

1. Posibilidad de manipulación indebida de los informes de auditoría.
2. Posibilidad de entrega inoportuna de informes, respuestas, alertas y recomendaciones para el mejoramiento de la gestión institucional y del Sistema de Control Interno.
3. Posibilidad de rezago frente a las tendencias en materia de auditoría y Control Interno.

Para la mitigación de los riesgos se cuenta con los siguientes controles:

1. Cada vez que se culmina un ejercicio de auditoría, se genera un informe preliminar que es remitido a través de correo electrónico a la Jefe de Control Interno, el cual es revisado y discutido con el equipo auditor para realizar los ajustes o cambios cuando haya lugar a ello antes de la entrega al área auditada.

Cuando se remite el informe preliminar al área auditada, se solicita su revisión y se otorga un plazo para el ejercicio de la contradicción y defensa. Luego de recibidas las observaciones, el informe se somete nuevamente a revisión y se remite el informe definitivo a través de una comunicación oficial radicada en el Sistema de Información de la Empresa. Si se detectan situaciones de manipulación indebida de los informes, se investigan internamente y se remite el caso a la Dirección de Gestión Corporativa y de Control Disciplinario.

2. Si se encuentran actividades que no se pueden ejecutar en el tiempo programado o se presentan retrasos, se realizan los ajustes en la programación y se convoca al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno para la aprobación, cuyas sesiones se documentan en las actas correspondientes.

Cada vez que se inicia un ejercicio de auditoría, el auditor líder prepara el plan específico de auditoría, el cual se somete a la revisión y aprobación de la Jefe de la Oficina de Control Interno y se remite al área objeto de auditoría a través de comunicación oficial con suficiente antelación, junto con la descripción de la información requerida y el plazo de entrega.

La Jefe de Control Interno convoca a la reunión de instalación de la auditoría al que asisten los equipos de trabajo del área auditada y el equipo auditor para presentar el plan específico de auditoría y dar a conocer todos los detalles y condiciones de la evaluación y, de ser necesario, se realizan los ajustes previo acuerdo con el proceso auditado.

Para la entrega de información por parte de las diferentes dependencias de la Empresa, la Jefe de Control Interno remite el requerimiento mediante correo electrónico a los líderes de los procesos responsables de la información correspondiente, estableciendo los plazos máximos de entrega para la revisión según su competencia y posterior entrega.

3. Cada vez que se culmina una auditoría, al auditor líder remite a través de correo electrónico el informe preliminar a la Jefe de Control Interno y al equipo auditor para realizar las revisiones y observaciones de forma, fondo y contenido y posteriormente se allega a la Jefe de Control Interno con quien se revisa, se discute su contenido y se realizan los ajustes requeridos.

### **3. FICHA TECNICA**

### 3.1 METODOLOGÍA APLICADA:

Para el desarrollo del presente trabajo de auditoría se utilizaron las siguientes técnicas y herramientas de trabajo:

#### Fase Preliminar

- Revisión documental inicial y de antecedentes de los proyectos a cargo de la empresa.
- Revisión de informes de auditoría anteriores sobre la materia.
- Solicitud preliminar de información.

#### Planeación del Trabajo de Auditoría

- Preparación del plan de trabajo de auditoría interna.
- Preparación de listas de verificación y pruebas de auditoría que se aplicarán en desarrollo del trabajo.
- Comunicación del plan de trabajo.

#### Ejecución del Trabajo de Auditoría

- Reunión de apertura de la auditoría.
- Ejecución del trabajo de auditoría: evaluación de soportes documentales, entrevistas, aplicación de pruebas de auditoría, registro de resultados del trabajo de auditoría.
- Preparación del informe preliminar de auditoría.

#### Comunicación de Resultados del Trabajo de Auditoría

- Comunicación de resultados del trabajo de auditoría.
- Revisión de objeciones.
- Respuesta a las objeciones.
- Reunión de cierre.
- Remisión del informe final.
- Seguimiento del progreso.

En caso de detectar hechos presuntamente disciplinables, dolosos o fraudulentos de cualquier naturaleza, el equipo auditor debe reunir el mayor volumen de información que sustente los hallazgos e inicialmente comentarlos a la jefe de la Oficina de Control Interno, diseñar las pruebas complementarias para profundizar el análisis, esperar instrucciones y preparar un informe específico que será entregado a las instancias de control interno o externo pertinentes.

### 3.2 HERRAMIENTAS Y RECURSOS UTILIZADOS:

Humanos: Auditor Líder – Auditores Acompañantes.

Físicos: Equipos de cómputo, elementos de oficina, infraestructura.

Tecnológicos: Sitio web [www.eru.gov.co](http://www.eru.gov.co), ERUNET, Sistema de Información TAMPUS, software, correos institucionales.

Información: Soportes documentales, bases de datos, comunicaciones, informes y evidencias documentales aportados por los auditados, SEGPLAN.

**3.3 UNIVERSO:**

Se compone de los factores definidos en el alcance de la auditoría.

**3.4 POBLACION OBJETO:**

Directivos, trabajadores oficiales y contratistas de la Empresa que interactúan con el proceso objeto de auditoría.

**3.5 TIPO DE MUESTREO:**

Aleatorio a juicio del equipo auditor.

**4. RESULTADOS DEL TABAJO DE AUDITORIA**

### 4.1 ASPECTOS GENERALES

Dentro del Plan Anual de Auditoría, establecido por la Oficina de Control Interno de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para la vigencia 2021, se estableció la auditoría a la formulación, estructuración y gestión de proyectos de desarrollo, revitalización y renovación urbana a cargo de la Empresa.

La Oficina de Control Interno efectuó la verificación de los aspectos relacionados con la gestión de cinco (5) proyectos seleccionados aleatoriamente.

La evaluación se ejecutó de acuerdo con las políticas y procedimientos de auditoría establecidos en la Empresa, y con base en normas internacionales de auditoría; por lo tanto, acorde con la planeación y ejecución del trabajo, se realizó de tal manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar las conclusiones y recomendaciones expresadas en este informe.

La evaluación incluyó visita al Complejo Hospitalario San Juan de Dios (CHSJD) del día 30 de septiembre de 2021, con el propósito de verificar el mantenimiento preventivo y correctivo de los Edificios UVO, Edificio Capilla – Convento, San Roque, San Jorge, San Lucas, Instituto Materno Infantil, Enfermedades tropicales y arreglo del Portón Carrera 10, correspondientes al contrato 047 de 2019 con Cruzark SAS. De igual forma, se constató la ejecución de actividades previstas en el contrato No 042 de 2019 con la Empresa Capital Ascensores SAS, cuyo objeto era *“Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo del ascensor camillero del instituto materno infantil, que hace parte del Complejo Hospitalario San Juan De Dios, incluyendo suministro de materiales y mano de obra”*.

### 4.2 FORTALEZAS

#### FORTALEZA 01:

Se evidencia que los gerentes y profesionales a cargo de los cinco (5) proyectos seleccionados para análisis, mantienen repositorios electrónicos con archivos organizados de las distintas fases de planeación y ejecución de los proyectos. Durante las entrevistas de auditoría realizadas los días 07, 10, 16, 27 de septiembre, 11, 19, 29 de octubre y 05, 09 de noviembre de 2021, fue evidente que todos los responsables conocían la ubicación de los documentos de formulación de los proyectos, cronogramas, presupuestos, informes de avance y demás soportes que fueron solicitados por los auditores. En términos generales, todos los documentos solicitados fueron evidenciados y se observaron actualizados, firmados y ubicados en las carpetas que les correspondía.

#### FORTALEZA 02:

En el desarrollo de la auditoría se pudo evidenciar que los líderes de los proyectos que han tenido o tienen acciones formuladas en el Plan de Mejoramiento con la Contraloría para atender los hallazgos del ente de control conocen los hallazgos, identifican las acciones que les corresponde y tienen disponible la información de seguimiento sobre el avance de los compromisos con la Contraloría Distrital de Bogotá.

A modo de ejemplo, los hallazgos asociados al proyecto San Bernardo (Hallazgo 3.2.2.3 - Hallazgo administrativo por no contar con el documento de cronograma y costos en los planes de gestión social y Hallazgo 3.2.1.5 - Hallazgo administrativo por no incluir de manera integral en el Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo – Tercer Milenio) evidencian acciones cumplidas al seguimiento con corte a junio 30 de 2021.

#### FORTALEZA 03:

El cronograma de ejecución del Proyecto Bronx Centro de Talento Creativo (Anterior Edificio de Formación para el Trabajo), al corte de la realización de la auditoría se evidencia acorde frente a las fechas inicialmente programadas, así:

Fase 1. Estudios y Diseños: enero de 2020 a octubre de 2021: 98% avance.

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
NC1	Obligaciones del Contrato 047 de 2019	<p><b>Algunos mantenimientos preventivos y correctivos de los edificios del Complejo Hospitalario San Juan de Dios (CHSJD) no están acordes con lo pactado o presentan deficiencias frente a lo previsto en el contrato 047 de 2019.</b></p> <p>Efectuada la visita por el equipo auditor al complejo CHSJD (septiembre 30 de 2021), se evidenció que en los edificios mencionados a continuación se presentan algunos trabajos que no cumplen plenamente con las especificaciones pactadas en el contrato de mantenimiento respectivo. Según el informe final del supervisor del contrato 047 se señalan siete (7) trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, de los cuales se pudo observar las siguientes deficiencias:</p> <p><b><u>Edificio UVO:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sala de Juntas: Recuperación de ventanería en lámina. Incluye instalación de vidrios, soldaduras, <b><u>manijas</u></b> y todos los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento. Al respecto, la chapa de la puerta de la sala de juntas no está funcionando.</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Cocina: Recuperación de ventanería en lámina. Incluye instalación de <b><u>vidrios</u></b>, soldaduras, <b><u>manijas</u></b> y todos los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento. Se evidencia manija de la puerta de la cocina en mal estado y vidrio roto.</li> </ol>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div data-bbox="777 411 1208 982" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="431 1014 1487 1104">3. Baño mujeres: Recuperación de ventanería en lámina. Incluye instalación de vidrios, soldaduras, manijas y <b><u>todos los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento.</u></b> El baño se evidenció “dañado” – no utilizable.</p> <div data-bbox="756 1136 1230 1766" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="431 1797 1487 1913">4. Salón comedor: Recuperación de ventanería en lámina. <b><u>Incluye instalación de vidrios,</u></b> soldaduras, manijas y todos los elementos necesarios para la <b><u>puesta en funcionamiento.</u></b> A cambio de uno de los vidrios se evidenció una lámina plástica. Adicionalmente, el salón comedor se utiliza como archivo, tal como se evidencia en</p>

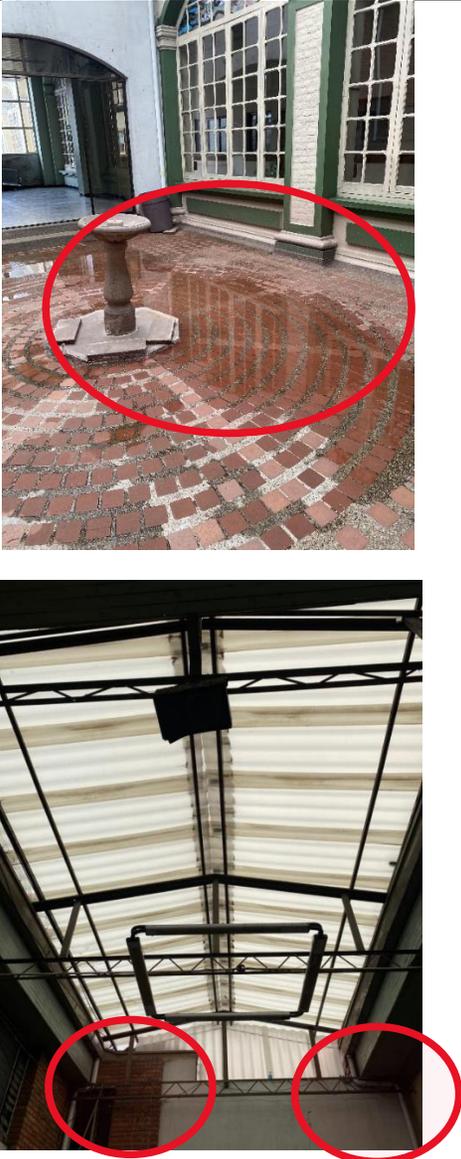
Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>la imagen.</p> <div style="text-align: center;">     </div> <p><b><u>Edificio Capilla Convento</u></b></p> <p>5. Recuperación de ventanería en lámina: Incluye <b><u>instalación de vidrios</u></b>, soldaduras, manijas y todos los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento. Se evidencia un vidrio roto.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div data-bbox="711 443 1211 1108" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="431 1167 675 1199"><b><u>Edificio San Roque</u></b></p> <p data-bbox="431 1230 1490 1318">6. Recuperación de ventanería en lámina. Incluye instalación de <b>vidrios</b>, soldaduras, manijas y todos los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento. Se evidencia un vidrio roto.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div data-bbox="724 411 1198 1041" data-label="Image">  </div> <p data-bbox="431 1066 667 1100"><b><u>Edificio San Jorge</u></b></p> <p data-bbox="431 1129 1492 1314">7. Desmonte y montaje de teja de barro o de fibra-cemento en <b><u>puntos críticos donde se presentan humedades en las edificaciones y arreglo de las mismas</u></b>. Incluye todos los materiales necesarios para impermeabilizar la zona afectada y el cambio de piezas dañadas en estructura por la humedad en cada punto específico. Cambio de tejas en mal estado. Siempre y cuando no afecte la tipología y cumpla con las normas de primeros auxilios de las edificaciones.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div data-bbox="722 411 1198 1045" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="480 1079 1487 1171">Actualmente se evidencian filtraciones de un punto ya arreglado. Sin embargo, según lo mencionado por el auditado, la zona lleva un año de arreglo y ya necesita nuevamente reparaciones.</p> <p data-bbox="435 1201 669 1230"><b><u>Edificio San Lucas</u></b></p> <p data-bbox="435 1264 1365 1293">8. Reposición vidrio, bloqueo puertas y ventanas. Se evidencian vidrios rotos.</p> <div data-bbox="743 1323 1179 1898" data-label="Image"> </div>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div data-bbox="711 441 1203 1096" data-label="Image">  </div> <p data-bbox="483 1129 1487 1188">Según lo informado por el auditado, en los trabajos realizados que actualmente se desarrollan, la nueva Empresa contratada ha roto vidrios en el proceso de ejecución.</p> <p data-bbox="435 1220 846 1251"><b><u>Edificio Instituto Materno Infantil</u></b></p> <p data-bbox="435 1283 618 1314">Cubierta piso 5:</p> <p data-bbox="435 1346 1487 1524">Desmonte y montaje de teja de barro o de fibra-cemento en puntos críticos donde se presentan humedades en las edificaciones y arreglo de las mismas. Incluye todos los materiales necesarios para impermeabilizar la zona afectada y el cambio de piezas dañadas en estructura por la humedad en cada punto específico. Cambio de tejas en mal estado. Siempre y cuando no afecte la tipología y cumpla con las normas de primeros auxilios de las edificaciones.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<div style="text-align: center;">  </div> <p>Actualmente se evidencian filtraciones en la cubierta de la pileta en el piso 5 descrita.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>Mediante comunicación I2021003305 de diciembre 14 de 2021, la Gerencia del Proyecto San Juan de Dios dio respuesta a la No Conformidad, explicando las razones que justifican la corta vida útil de algunas de las reparaciones, como es el caso de vidrios rotos a causa de los golpes de las palomas, la falta de continuidad en los mantenimientos de puertas y cerraduras que permitan corregir oportunamente nuevos</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>daños y el impacto de los procesos de entrega de los edificios en el futuro inmediato que no hacen viable invertir nuevos recursos en mantenimientos mientras no se conozca la decisión definitiva sobre la participación de la Empresa en el manejo de los mismos.</p> <p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Analizadas las objeciones presentadas respecto de la No Conformidad del informe preliminar del trabajo de auditoría, y considerando que las mismas no desestiman de fondo lo expuesto en el informe, <b>se mantiene la No Conformidad</b>. Adicionalmente, teniendo en cuenta lo expuesto en la comunicación de respuesta, es necesario que se evalúe la pertinencia de avanzar en la contratación de nuevas personas asociadas a la gestión del proyecto San Juan de Dios, en tanto que se afirma que <i>"(...) es improbable que las acciones adelantadas por la Empresa se deban orientar a invertir en nuevas reparaciones de esa índole antes de conocer el resultado del trámite antes citado, a pesar de la pertinencia de los reparos que se dan a raíz de lo inspeccionado"</i></p>
OP1	Prestación del Servicio - Norma ISO 9001:2015 Numeral 5.1.2.	<p><b>Arreglo y mantenimiento preventivo de los dos ascensores camilleros del Instituto Materno Infantil.</b></p> <p>Actualmente el Instituto Materno Infantil cuenta con tres (3) ascensores camilleros, de los cuales uno (1) fue reparado y se encuentra funcionando, pero a la fecha de la visita no cuenta con contrato de mantenimiento vigente. Los dos ascensores (2) restantes no se encuentran en funcionamiento a la fecha de visita de la auditoría.</p> <p>Es importante anotar que, si los dos ascensores mencionados estuviesen funcionando, se lograría prestar un mejor servicio y se contaría con ascensores de respaldo en caso de que el único ascensor camillero que funciona presente alguna falla y su reparación se dificulte al no contar con contrato de mantenimiento vigente.</p> <p>La siguiente es la imagen de los dos ascensores camilleros que no están en funcionamiento:</p> 

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>Por lo indicado, se recomienda evaluar la recuperación de las máquinas señaladas y su puesta en funcionamiento.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>Respecto a la presente Oportunidad de Mejora no se recibieron objeciones u observaciones. En consecuencia, <b>se mantiene la Oportunidad de Mejora</b> en el informe final de auditoría en los mismos términos.</p>
OP2	Resolución 995 de 2016	<p><b>Formulación, ejecución, mantenimiento y seguimiento al Plan de Acción del Plan Especial de Manejo del Complejo Hospitalario San Juan de Dios.</b></p> <p>Considerando lo extenso, complejo y prolongado en el tiempo del Plan Especial de Manejo para el CHSJ, es conveniente que desde la Empresa se promueva la consolidación de un Plan de Acción que permita avanzar en la ejecución de las Fases 0, 1 y 2 que se estima tomará todo el proceso, para:</p> <p><u>Fases 0 y 1 (14 años):</u> En la fase cero para revertir el proceso de deterioro progresivo a través de obras de primeros auxilios y reparaciones locativas (como las referentes a seguridad, saneamiento ambiental, cuidado de cubiertas, apuntalamientos, entre otras) y en la fase uno para lograr la intervención integral de los edificios, así como la estructuración de un modelo institucional para la operación del complejo.</p> <p><u>Fase 02 (7 años más):</u> En la cual se espera la entrada en uso o puesta en marcha del modelo que se defina.</p> <p>Lo señalado cobra especial importancia si se considera que para lograr el éxito del plan especial participan múltiples actores y se cuenta con el interés de diversos grupos de población e instituciones que se beneficiarán con la obra. En particular, la coordinación de las Entidades aportantes de recursos (Gobierno Nacional, Gobernación de Cundinamarca y Distrito Capital) resulta necesaria para asegurar la continuidad del proceso.</p> <p>Por lo indicado, se recomienda a la Empresa promover la consolidación del Plan de Acción para el desarrollo del Plan Especial de Manejo y mantener organizada la información de todos los frentes de trabajo, incluidos el financiero, legal, técnico e institucional, debidamente coordinado. Un Plan de Acción robusto, debidamente organizado y con monitoreo estricto facilitará las acciones futuras para el seguimiento y entrega de información a todas las partes interesadas.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>Mediante comunicación I2021003305 de diciembre 14 de 2021, la Gerencia del Proyecto San Juan de Dios dio respuesta a la Oportunidad de Mejora, señalando que respecto a “(...) la formulación e implementación de un Plan de Acción para el San Juan, del cual se ha venido informando de su elaboración y confección durante los últimos seis meses (...)” y se adjunta copia del mencionado documento a la comunicación citada.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Analizadas las objeciones presentadas respecto de la Oportunidad de Mejora, cabe señalarse que justamente las Oportunidades de Mejora son sugerencias sobre las cuales hay libre discreción del auditado de aceptarla o no. La OP es una situación en la que se identifica la posibilidad de aumentar la capacidad para cumplir los requisitos o mejorar el desempeño de un proceso. En consecuencia, la misma <b>se mantiene</b> en el Informe Final.</p>
OP3	Ciclo PHVA de los proyectos	<p><b>Definir e implementar una Project Management Office (PMO) para la adecuada gestión de los proyectos a cargo de la Empresa.</b></p> <p>Considerando la gran cantidad de proyectos a cargo de la Empresa, su complejidad y la necesidad de contar con información oportuna y certera sobre su programación, administración, ejecución, seguimiento y retroalimentación, se recomienda implementar la metodología asociada a la Administración de Proyectos (PMO) desde la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos, aspecto que se ha sugerido desde el trabajo de direccionamiento estratégico y que se corrobora en la presente auditoría.</p> <p>Las funciones básicas de la PMO pueden ser las siguientes, de acuerdo con las prácticas más comunes de este tipo de esquemas para la gestión de los proyectos: <b>(1)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Integrar la gestión de proyectos dentro de la Empresa con el uso de una metodología estándar de formulación, ejecución y seguimiento.</li> <li>2. Proporcionar herramientas eficaces para la gestión de los proyectos, así como actividades de asesoría y capacitación para los responsables del reporte de información.</li> <li>3. Vigilar el ciclo del proyecto, desde su formulación y aprobación hasta el cierre del mismo.</li> <li>4. Constituirse en el gestor de la documentación, las guías y las métricas asociadas a los proyectos.</li> </ol> <p>(1) Fuente: Universidad de Los Andes, 2021, Metodología PMO - <a href="https://ingenieria.uniandes.edu.co/es/noticias/nuevo-programa-especializado-en-gerencia-de-proyectos-complejos">https://ingenieria.uniandes.edu.co/es/noticias/nuevo-programa-especializado-en-gerencia-de-proyectos-complejos</a></p> <p>De acuerdo con lo señalado, la PMO que se propone debe ser un esquema estratégico que defina y mantenga estándares para la gestión de proyectos, con fuertes conocimientos y habilidades sobre el negocio y cultura de la empresa, así como del cumplimiento de las normas y reglamentación aplicables en el Distrito Capital.</p> <p>Los principales beneficios que pueden alcanzarse con el esquema propuesto son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mejorar las tasas de éxito y cumplimiento oportuno de los hitos de los proyectos a cargo de la Empresa.</li> <li>2. Implementar prácticas estandarizadas para las distintas fases de programación</li> </ol>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>(incluidos los recursos requeridos), administración, ejecución, seguimiento y retroalimentación de los proyectos.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Mejorar la supervisión y control eficaz de los proyectos.</li> <li>4. Optimizar el uso de los recursos (de todo tipo) asociados a los diversos proyectos, evitando duplicidad de requerimientos con el mismo fin.</li> <li>5. Lograr una asignación de gestores que estén a cargo de cada proyecto y se responsabilicen por el logro de los resultados.</li> <li>6. Optimizar la gestión de riesgos asociados a los proyectos.</li> <li>7. Mejorar los flujos de información de los proyectos y proveer reportes en tiempo real sobre la ejecución de los mismos.</li> <li>8. Identificar de manera oportuna los puntos y aspectos críticos que afectan la consecución de los hitos de los diferentes proyectos formulados, así como implementar las acciones de mejora de forma oportuna y que permitan superar las situaciones críticas identificadas.</li> <li>9. Tomar decisiones sobre la inclusión de nuevos proyectos, continuidad de los ya existentes o eliminación de aquellos que no aporten a la misionalidad y visión empresarial de la entidad.</li> <li>10. Disponer de información gerencial en línea que incluya tanto estadísticas como indicadores de gestión, que permitan tomar decisiones oportunas.</li> </ol> <p>Finalmente, se recomienda que la PMO propuesta aproveche las licencias de Project que la Empresa ya tiene disponibles.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Gerencia de Planeación y Administración de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 15 de 2021 señaló: <i>“Teniendo en cuenta las oportunidades de mejora presentadas en el informe y el alcance previsto para el ejercicio de auditoría, relacionamos a continuación algunas consideraciones a tener en cuenta (...)</i></p> <p><i>(...) se evidencia que no era objeto de auditoría la gestión integral de los proyectos, el comité de proyectos y/o a la implementación de una oficina PMO, cuyo aspecto se encuentra está ligado a la estructura organizacional de la Empresa.</i></p> <p><i>Ahora bien, como parte del acompañamiento realizado por la empresa consultora CEINTE y conforme a las recomendaciones derivadas del mismo, dentro de la propuesta de implementación del Gobierno Corporativo se incluyeron elementos de formulación y buenas prácticas para la gobernanza de proyectos, entre ellas las practicas PMBOK, señalando que:</i></p> <p><b>“Rol de la subgerencia Planeación y Administración de proyectos como PMO de apoyo:</b></p> <p><i>La subgerencia de Planeación y Administración de proyectos en su rol de ser un área transversal y</i></p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><i>asesora en prácticas para la buena gestión, es la llamada a construir y mantener un conjunto de estándares y mejores prácticas para la gestión interna de proyectos.</i></p> <p><i>Adicionalmente en su rol de administración de proyectos debe facilitar, promover y gestionar la implementación de instrumentos, herramientas y sistemas de que integren el seguimiento y control de los proyectos.</i></p> <p><i>Desde el punto de vista de la Gobernanza de las “Gerencias de proyecto”, se recomienda que la Subgerencia de planeación y administración de proyectos sea la encargada de definir y asegurar la política de asignación de estas gerencias de proyecto; pero no es la que deba asumir las responsabilidades funcionales sobre las gerencias de proyecto de tipo misional.</i></p> <p><i>Podrá tener un equipo de PMO de especialistas en el seguimiento de la gestión integral de los proyectos y el aseguramiento de metodologías, indicadores de progreso y control de avance de los principales hitos y riesgos de los proyectos</i></p> <p><i>Actualmente la Subgerencia cuenta con mecanismos de control y seguimiento a través de matrices de seguimiento que identifican cuellos de botellas y alertas frente a las metas del PDD, las cuales son gestionadas con las diferentes áreas y llevadas a instancias de comité directivo (comité de gestión y desempeño).</i></p> <p><i>Adicionalmente, en alineación con las buenas prácticas de una PMO, desde la subgerencia de planeación y administración de proyectos se ha adelantado una guía de gestión de proyectos con unos elementos tales como: Roles y responsabilidades, gestión riesgos, manejo de presupuesto y manejo de cambios de planificación en los proyectos.</i></p> <p><i>Entre otros elementos a tener en cuenta dentro del alcance de esta subgerencia de planeación y administración de proyectos, su rol debiera estar enfocado en:</i></p> <p><i>I PMO de Apoyo, monitoreo y retroalimentación como área transversal y asesora para la gestión y administración de los proyectos</i></p> <p><i>II Construir y mantener un conjunto de estándares y mejores prácticas para la gestión interna de proyectos; criterios para informa el estado del proyecto y el escalamiento en la gestión, los riesgos y eventos críticos para su organización</i></p> <p><i>III Facilitar, promover y gestionar la implementación de instrumentos, herramientas y sistemas que integren el seguimiento y control de los proyectos; fomentar una cultura de mejora y divulgación interna de la información sobre la gestión</i></p> <p><i>IV Establecer políticas /criterios para fortalecer las dinámicas y demanda de servicios en el ciclo de estructuración de los proyectos.</i></p> <p><i>V Proponer los criterios para definir y formalizar los proyectos y su gerencia, en el comité de proyectos</i></p> <p><i>VI Ser integradora frente a la información, metodologías y seguimiento global de los proyectos, pero no es gestora y responsable de las gerencias de proyecto misional. Estas estarían a cargo de subgerencia de desarrollo de proyectos por su naturaleza</i></p> <p><i>VII Liderar la transferencia de conocimientos entre las distintas áreas o y estados del proyecto en sus diferentes etapas</i></p> <p><i>VIII Regular el comité de proyectos, generar la agenda de los temas relevantes para este comité y ser parte activa con la mirada integral frente al seguimiento y los avances</i></p> <p><i>IX Promover la implementación de un tablero de control que, de la mirada integral a los proyectos, su estado con indicadores de avance</i></p> <p><i>X Definir la política de designación de “Gerente de Proyecto”, toda vez que se hayan surtido las etapas de formulación, que da definición al desarrollo de un proyecto.</i></p> <p><i>XI Planteamiento para la definición de criterios en la definición del gerente de proyecto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a. Asignarse cuando el proyecto es una realidad</i></li> <li><i>b. Cuando por complejidad del proyecto, se requiere de equipos especiales</i></li> <li><i>c. Cuando se requieres acciones y actividades de coordinación</i></li> <li><i>d. Cuando requiera reunirse con áreas, terceros, proveedores y articulación externa para</i></li> </ul>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><i>la gestión del proyecto</i></p> <p><i>e. Cuando los proyectos requieren de acciones concretas y especializadas para su desarrollo</i></p> <p><i>f. Cuando se requiere abordar reuniones con otros sectores</i></p> <p><i>g. Cuando el proyecto requiere articular temas de gestión social y predial, las cuales son necesarias para asegurar el buen desarrollo del proyecto</i></p> <p><i>XII Formalizar el cierre del proyecto acorde con los estados finales del mismo. Poner en alerta indicadores de desempeño y riesgos en el cumplimiento de los objetivos.</i></p> <p><i>XIII Identificar y desarrollar tanto una metodología como unas mejores prácticas y estándares para la dirección de proyectos</i></p> <p><i>XIV Entrenar, orientar, capacitar al personal frente a las políticas y estándares en el manejo de directrices en la gestión de los proyectos. Roles, responsabilidades, herramientas de seguimiento, informes y compromisos frente a los planes de acción.</i></p> <p><i>XV Desarrollar y gestionar políticas, procedimientos, plantillas y la demás documentación compartida de proyectos (activos de los procesos de la organización)</i></p> <p><i>XVI Coordinar la comunicación entre proyectos y compartir buenas prácticas realizadas históricamente que puedan ayudar a mantener un mejor desempeño</i></p> <p><i>Al respecto, a la fecha la Gerencia 039 encargada de la planeación y el seguimiento integral a proyectos, desde el mes de agosto de 2021 según lo expuesto en el Comité de Gestión y Desempeño, se encuentra en la formulación, revisión de la metodología estándar y construcción de lineamientos para la gestión integral de proyectos, que se alinea a la metodología PMO, y que se verá instrumentalizado en los ajustes que se realizarán a los documentos propios del proceso de Dirección, gestión y seguimiento a proyectos. Esto, basado en un diálogo constante con las áreas y a través de los instrumentos de seguimiento integral (base de proyectos, retroalimentación, cuadro de mando, reportes a subgerencias) que proporcionan herramientas eficaces a los líderes de los proyectos para la correcta ejecución de sus hitos y actividades. Así mismo en el acompañamiento a la construcción de los cronogramas integrales de los proyectos, se realiza plena observancia y seguimiento del ciclo de los proyectos, de manera paralela la gerencia realiza la revisión integral del ciclo de proyectos de la empresa en pro de generar oportunidades de mejora en el mismo.</i></p> <p><i>De igual manera, en el objetivo GE02 del pilar 3 del plan estratégico que está en fase de implementación y en cumplimiento del plan de trabajo establecido para tal fin, está previsto que, para junio de 2022, se tendrán definidos los lineamientos propios del comité de proyectos y la expedición del acto administrativo de conformación, si hay lugar a este o documento de formalización.</i></p> <p><i>Teniendo en cuenta lo anterior y lo definido en el despliegue de actividades para el desarrollo del plan estratégico de la Entidad, se solicita retirar del informe las oportunidades de mejora ya que están contempladas dentro de los pilares de la planeación estratégica y no hacen parte del alcance de la auditoría”</i></p> <p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Una vez analizadas las objeciones planteadas, y considerando que las mismas están en línea con el sentido general de las recomendaciones de la Oficina de Control Interno y que las sugerencias de esta auditoría constituyen una Oportunidad de Mejora, pues claramente no se trata de una No Conformidad ni de una Observación, <b>se decide mantener la Oportunidad de Mejora</b> en toda su extensión.</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
OP4	Ciclo PHVA de los proyectos	<p><b>Formalizar y consolidar la operación del Comité de Proyectos de la Empresa como instancia de coordinación y seguimiento a la gestión de los proyectos.</b></p> <p>Considerando que el pasado 29 de septiembre de 2021 se realizó la primera sesión del Comité de Proyectos de la Empresa y que existe la iniciativa de formalizarlo y seguirlo utilizando como una instancia de coordinación y seguimiento a la gestión de los proyectos, se recomienda concluir la creación y reglamentación del funcionamiento de dicha instancia.</p> <p>En reunión del Comité Institucional de Gestión y Desempeño de agosto 18 de 2021, y como resultado del proceso de formulación de la planeación estratégica de la Empresa, se identificó la necesidad de articular de mejor manera la gestión de seguimiento a los proyectos. En dicha sesión se señaló que el objetivo es que la gobernanza de los proyectos se realice con base en la metodología PMO (señalada en la oportunidad de mejora anterior) y que el Comité de Proyectos “(...) será una instancia de orden estratégico donde se tomarán decisiones de amplio alcance, que será alimentado con la información relevante que surja del comité de estructuración y de las reuniones de planeación y administración de proyectos”</p> <p>Por lo indicado, resulta importante expedir el acto administrativo de conformación y funciones del mencionado comité y ponerlo en funcionamiento con una periodicidad de reuniones que permita mantener un monitoreo oportuno a la gestión de los proyectos, especialmente a través del seguimiento a los hitos claves de los proyectos, así como de los riesgos y situaciones críticas que puedan afectar el logro de los objetivos propuestos para cada iniciativa que la Empresa desarrolle, documentando cada una de las sesiones que se realicen.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Gerencia de Planeación y Seguimiento de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 15 de 2021 señaló las mismas objeciones ya transcritas en la Oportunidad de Mejora anterior.</p> <p>Una vez analizadas las objeciones planteadas, y considerando que las mismas están en línea con el sentido general de las recomendaciones de la Oficina de Control Interno y que las sugerencias de esta auditoría constituyen una Oportunidad de Mejora, pues claramente no se trata de una No Conformidad ni de una Observación, <b>se decide mantener la Oportunidad de Mejora</b> en toda su extensión.</p>
NC2	Cronograma de obras del proyecto Nueva Sede Alcaldía de Los Mártires.	<p><b>Por atraso del cronograma de adjudicación e inicio de las obras de la sede de la Alcaldía Local de Los Mártires.</b></p> <p>A la fecha de la presente auditoría no se ha realizado la adjudicación del contrato de obra de la nueva sede de la Alcaldía Local de los Mártires, ni el inicio de las obras, incumpliendo el cronograma previsto para este proyecto en la fase de construcción. Lo señalado, toda vez que, de acuerdo con el cronograma vigente, los trabajos de construcción estaba previsto que se iniciaran en el mes de diciembre de 2021, tal como se evidencia en la siguiente imagen:</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p style="text-align: center;"><b>Cronograma Estimado</b></p> <p>Fuente: Cronograma contenido en el Informe Financiero y de Ejecución Convenio Interadministrativo No. 134 de 2016, Periodo del informe: Del 01 mayo al 31 de julio de 2021.</p> <p>Lo indicado evidencia un atraso de por lo menos cuatro (4) meses frente a lo programado, tanto del proceso de construcción como de la interventoría del mismo.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: <i>“Se <b>objeta</b>: Teniendo en cuenta que al proceso de selección y contratación de la obra para la construcción del nuevo edificio de la Alcaldía Los Mártires, se evidenciaron a través de la plataforma SECOP II, 115 interesados, los cuales presentaron alrededor de 300 observaciones al proceso. Por lo anterior, fue necesario ajustar el cronograma para dar respuesta a los interesados y dadas la especificidad técnica de las preguntas, la Empresa debe responder de manera puntual a las mismas, lo que implica mayores tiempos en la elaboración de las respuestas, que, si bien el ánimo y el objetivo siempre es cumplir con los cronogramas establecidos, las dinámicas de los procesos se ven afectadas por estas situaciones que conllevan a modificarlos de acuerdo con su desarrollo”</i></p> <p>Una vez analizada la objeción presentada, y considerando que la situación señalada hace parte de los riesgos típicos de este tipo de proceso contractual, lo cual era previsible y requería acciones para reducir los tiempos para la emisión de respuestas a las observaciones de los posibles proponentes, <b>se mantiene la No Conformidad</b>. Por lo señalado, es recomendable aumentar los esfuerzos para responder mucho más rápidamente las observaciones de los posibles proponentes y avanzar con el trámite de adjudicación de la obra para no afectar más el desarrollo del proyecto.</p>
OP5	Obligaciones del Otrosí Integral No 1 del 27 de septiembre de 2019 – Unión Temporal BCM USME	<p><b>Mantener y robustecer los controles a la ejecución de las obligaciones del Otrosí Integral No 1 del 27 de septiembre de 2019 – Unión Temporal BCM USME del Proyecto Tres Quebradas.</b></p> <p>En razón a la importancia que para el proyecto tienen los trabajos que desarrolla la Unión Temporal BMC USME (como Desarrollador Fideicomitente Privado), correspondientes a las vías V4 – 1 (área de 32.779,19 metros cuadrados) y V4 – 2 (área de 14.365,75 metros cuadrados), las cuales suman un valor total de \$43.620.618.891, y que constituyen las vías que garantizan el acceso a las manzanas donde se localiza el</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>proyecto, es recomendable que se mantenga un estricto monitoreo al avance de estos diseños y trabajos, así como a la labor de la firma interventora (Contrato 01 de 2019 - Consorcio RyU – GD) para asegurar que se pueda cerrar exitosamente los compromisos a cargo de la Empresa.</p> <p>En particular, se evidencia necesario mantener y optimizar los controles sobre dos grandes tipos de actividades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las referidas a la obtención y aprobación de los trámites de licencias y demás autorizaciones para las futuras intervenciones del Desarrollador Fideicomitente, así como los ajustes a las especificaciones técnicas para la construcción de las obras (de acuerdo con la normatividad vigente y con los diseños y licencias urbanísticas aprobadas)</li> <li>2. La construcción y entrega de las vías dentro del plazo de quince (15) meses establecido en el cronograma del contrato.</li> </ol> <p>Al respecto, cabe destacar la existencia de alertas como las generadas por el Interventor en el Informe No. 18 con corte a junio 30 de 2021, en el cual se indica expresamente en la sección de Conclusiones y Recomendaciones: <i>“La decisión de la CAR de exigir ronda de quebrada para los drenajes intermitentes ubicados en el predio del Proyecto, y la no aprobación del PMT por parte de la SDM, están afectando seriamente el desarrollo del Proyecto, hasta el punto de que el cronograma vigente de la Fase de Estudios y Diseños está completamente desfasado.”</i> (Página 63 del informe señalado – Subrayado fuera de texto)</p> <p>De otro lado, la información evidenciada durante la auditoría sobre la gestión de los Comités de Seguimiento realizados entre la Empresa, la Unión Temporal y el Interventor para atender este tipo de alertas se encuentra adecuadamente documentada y se sugiere mantener este mecanismo para que la traza de todas las decisiones y ajustes que se aprueben quede debidamente soportada y para que se tomen e implementen las medidas de ajuste que resulten pertinentes de manera oportuna. Cabe anotar que pueden existir otro tipo de situaciones que afecten el desarrollo del cronograma en curso, teniendo en cuenta que existen interacciones con terceros sobre cuyos tiempos de respuesta no posee gobernabilidad la Empresa (Ej. SDM, Curadurías, etc.)</p> <p>Lo indicado cobra especial relevancia en razón a la trascendencia que esta obra tiene para el adecuado cierre y entrega del proyecto.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>Respecto a la presente Oportunidad de Mejora no se recibieron objeciones u observaciones. En consecuencia, <b>se mantiene la Oportunidad de Mejora</b> en el informe final de auditoría en los mismos términos.</p>
OBS1	Cronograma proceso San Bernardo	<p><b>Por la adquisición de los predios faltantes del proyecto San Bernardo.</b></p> <p>Considerando que a la fecha de la auditoría se observa un avance con respecto a la</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>gestión predial de la Empresa para las fases I y II del proyecto, que ha permitido la adquisición de 310 predios sobre un total de 340, con lo cual se alcanza un avance del 91,17% a la emisión del presente informe, es importante que se adelanten las gestiones para la adquisición de los predios faltantes, dado que posteriormente se debe proceder a su demolición y su proceso de disposición por parte del proyecto, lo cual estaba inicialmente proyectado para el mes de junio de 2021 y en la entrevista de auditoría se informó que se tenía planeado finalizar en enero de 2022.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: <i>“Se objeta. En efecto, desde la Dirección de Predios se continuará adelantando los trámites correspondientes para la finalización del proceso de adquisición de aproximadamente 25 predios faltantes que hacen parte del Plan Parcial San Bernardo – Tercer Milenio, aclarando que en los mismos intervienen sujetos externos como Notarias (suscripción de escrituras), Superintendencia de Notariado y Registro (registro de expropiaciones y escrituras), secretaria de Gobierno (asignación de diligencias policivas), entre otras, de los cuales depende el cierre de los procesos”</i></p> <p>Analizada la objeción, <b>se mantiene la Observación</b>, toda vez que los factores señalados por la Subgerencia eran previsibles y hacen parte de los riesgos típicos del proceso de adquisición de predios. En consecuencia, se recomienda avanzar en la solución de los 25 casos pendientes para que no se afecte la ejecución del proyecto.</p>
OBS2	Cronograma General proyecto San Bernardo	<p><b>Por inconsistencias en el cronograma general establecido para adelantar las gestiones del Plan Parcial San Bernardo.</b></p> <p>En el sitio web <a href="http://www.eru.gov.co">www.eru.gov.co</a> enlace <a href="http://www.eru.gov.co/index.php/es/proyectos/plan-parcial-centro-san-bernardo">http://www.eru.gov.co/index.php/es/proyectos/plan-parcial-centro-san-bernardo</a> se encuentra información respecto del plan parcial en la que se incorpora el siguiente cronograma general para su gestión:</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p style="text-align: right;"><b>Cronograma Plan Parcial Centro San Bernardo</b></p> <p>En la imagen anterior, se establece para el año 2022 el Decreto de adopción, según se resalta en el recuadro de color rojo. Sin embargo, el citado Plan fue adoptado mediante Decreto Distrital No. 508 de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo - Tercer Milenio”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”, lo cual genera incertidumbre respecto de lo que efectivamente se espera lograr en abril de 2022.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: <b>“Se objeta.</b> La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, es supervisora del Contrato Fiduciario desde febrero de 2020, para el desarrollo del Plan Parcial “San Bernardo – Tercer Milenio”, el cual fue el objeto de la auditoría, posterior a la suscripción del Otrosí de vinculación al Patrimonio por parte del Fideicomitente Desarrollador, el 17 de diciembre de 2019.</p> <p><i>En efecto, el Plan Parcial “San Bernardo – Tercer Milenio” fue adoptado en el año 2019, pero se evidencia que el link citado en el informe de la auditoría no corresponde al Plan Parcial objeto de la misma, dado que el cronograma mencionado en la observación es de otro plan parcial, denominado “Centro San Bernardo”, por lo tanto, no existe tal inconsistencia. Es importante, entonces, diferenciar, entre los dos proyectos, que son independientes, se encuentran en etapas diferentes y son liderados por áreas diferentes”</i></p> <p>Analizada la objeción señalada, se aceptan los argumentos y <b>se retira la Observación</b> del Informe Final del Trabajo de Auditoría.</p>
OBS3	Perfil de Riesgo del Proyecto	<b>Por no definición del perfil del riesgo del proyecto Plan Parcial San Bernardo.</b>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
	San Bernardo	<p>Analizados los documentos del proyecto a los cuales se tuvo acceso, no fue posible evidenciar el análisis de riesgos del <b>Proyecto Plan Parcial San Bernardo</b>, que permita advertir posibles cambios y eventos no deseados a lo largo del ciclo de estructuración del proyecto, más allá de los riesgos contractuales propios de los objetos contractuales celebrados.</p> <p>Lo anterior impide que la Empresa y la Gerencia del Proyecto puedan reaccionar de manera oportuna ante efectos reales o potenciales que afecten su desarrollo en cualquiera de sus etapas y aprovisionar medidas oportunas que mitiguen las posibles consecuencias.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: <b>“Se objeta. No se comparte la apreciación con la auditoría por los siguientes motivos:</b></p> <p><i>Sea preciso indicar como lo señala la Secretaria Distrital de Planeación, “que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “San Bernardo Tercer Milenio” fue radicada en esta Entidad por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. (ERU) mediante las referencias No. 1-2018-18959 del 06/04/2018, 1-2018-32170 del 01/06/2018 y 1-2018-33391 8/06/2018.</i></p> <p><i>La ERU mediante el radicado de esta Entidad No. 1-2019-08629 del 14/02/2019 presentó la formulación respondiendo al oficio de observaciones y/o recomendaciones emitido por esta Secretaría mediante la referencia No. 2-2018-75626 del 10/12/2018, el cual fue consolidado con base en los pronunciamientos y conceptos técnicos emitidos por las diferentes Direcciones y Entidades con competencia en los temas que se tienen que definir para decidir sobre su viabilidad.”</i></p> <p><i>El respaldo normativo que ampara el desarrollo del Plan Parcial se configuró a través de la resolución 0783 del 17 de mayo de 2019, por el cual se dio viabilidad al proyecto. Esta viabilidad del proyecto, contempla los soportes y conceptos técnicos a dependencias de la Secretaria Distrital de Planeación y otras entidades con incidencia en el desarrollo del Plan Parcial, entre otras, la SDA, Gas Natural, EAAB, Codensa, DADEP, IDU, ETB, IDPC, Metro de Bogotá, UAECD, sobre los cuales se construyó la convocatoria para la selección del Fideicomitente Desarrollador.</i></p> <p><i>Así las cosas, es a partir de este momento, que se advierte la necesidad de realizar una evaluación y análisis de los riesgos, que si bien es cierto, se desarrollaron para el proceso cuyo objeto fue “SELECCIONAR UNO O VARIOS FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) QUE SE VINCULEN AL PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO SAN BERNARDO CUYA VOCERA ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A., DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO DESARROLLO – PAD DESARROLLO - PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN BERNARDO - TERCER MILENIO” y que se incluyen en la matriz de riesgos publicada y disponible a través del link de SECOP (<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-4-9845768">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-4-9845768</a>), puede bien considerarse que no solo se refiere a riesgos contractuales propios del objeto de contratación, sino de todo el proyecto en sí, por cuanto la selección del Fideicomitente y su vinculación a través del OTROSI INTEGRAL NO. 1 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SA - PAD DESARROLLO SB, y conforme al objeto, alcance y obligaciones a cargo de este, es para el desarrollo de todas las obras tanto de</i></p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><i>urbanismo como del proyecto inmobiliario, lo cual abarca todas las actividades de ejecución del proyecto como son:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Licenciamiento de urbanismo bajo la modalidad de renovación urbana.</i></li> <li>- <i>Etapas de Estudios y Diseños de las obras de urbanismo y su respectiva aprobación ante las entidades competentes.</i></li> <li>- <i>Ejecución de las obras de urbanismo</i></li> <li>- <i>Entrega de obras de urbanismo y áreas de cesión a las entidades competentes.</i></li> <li>- <i>Licencias de Construcción</i></li> <li>- <i>Construcción del Proyecto Inmobiliario</i></li> <li>- <i>Comercialización (Postventas)</i></li> </ul> <p><i>Por lo anterior se puede concluir que la matriz de riesgos presentada en su momento por el equipo estructurador si contempló todas las condiciones previsible para las diferentes etapas subsiguientes del proyecto, a la luz de la invitación y reglas del proceso, que incluyeron la tipificación de riesgos en la etapa de planeación (precontractual y estructuración del proyecto) y ejecución (contractual), la estimación del impacto, la probabilidad y el tratamiento en caso de presentación del riesgo.</i></p> <p><i>De igual manera se puede afirmar que frente que los diferentes riesgos que se puedan materializar durante la ejecución del contrato fiduciario, existen los elementos que permiten la toma de decisiones por parte de la Empresa para garantizar la continuidad del proyecto y minimizar los impactos.</i></p> <p><i>A la fecha, tan solo puede considerarse que ha existido un elemento no previsible, que incidió en el equilibrio del proyecto, y fue la emergencia sanitaria por COVID-19, de todos conocidos por su afectación mundial y que derivó en una demanda arbitral por parte del Fideicomitente Desarrollador, finalmente retirada y solucionada de común acuerdo de las partes, mediante la suscripción de un otrosí modificatorio en la forma de pago de los aportes a cargo del Fideicomitente Desarrollador. Este hecho, también incidió inicialmente en el desarrollo normal de los procesos de la Fase I del Contrato, de adquisición predial, a cargo de la ERU, pero en definitiva, el análisis de riesgos si contempló la posibilidad de sobreplazos y demoras, que se han venido solventando a medida que se avanza en el proceso.</i></p> <p><i>No obstante la anterior exposición, la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, con apoyo de las demás áreas de soporte de la Empresa, estaremos atentos a las aclaraciones que puedan redundar en el cierre de la observación y/o las opciones de mejora y sugerencias que puedan ser aplicables para futuros proyectos”</i></p> <p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Analizadas las objeciones presentadas respecto de la observación del informe final del trabajo de auditoría, se procede a resolverlas en los siguientes términos:</p> <p>Manifiesta la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos los pormenores respecto de los trámites institucionales considerados para la radicación del Plan Parcial San Bernardo argumentando que con la convocatoria para la selección del Fideicomitente Desarrollador “...es a partir de este momento, que se advierte la necesidad de realizar una evaluación y análisis de los riesgos”, posición que no es de recibo de esta auditoría, entre otras por las siguientes razones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) En varios escenarios institucionales internos y externos que convocan trabajos</li> </ol>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>de consultoría, aseguramiento y capacitación, se ha recalado la necesidad de incorporar al inicio de la planificación de cualquier plan, programa y, aún más, de los propios proyectos, el componente de administración del riesgo. El reconocimiento de los riesgos desde el inicio de un proceso de planificación es fundamental y altamente estratégico, para prevenir cualquier eventualidad que pueda afectar los propósitos y objetivos perseguidos, con lo cual se puede reaccionar de manera mucho más temprana cuando las condiciones internas o externas cambian. Es así que, a lo largo de la estructuración del ciclo del proyecto que compone desde su inicio, planificación, ejecución, supervisión, control y cierre debe precaverse el reconocimiento y revelación de los riesgos.</p> <p>2) Manifiesta que con ocasión de la convocatoria para la selección del Fideicomitente y su vinculación a través del OTROSI INTEGRAL NO. 1 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SA - PAD DESARROLLO SB” se abarca todas las actividades de la ejecución del proyecto, argumento con el cual esta auditoría no puede estar de acuerdo no solo porque la etapa contractual compone riesgos muy típicos de la contratación, sino porque la etapa de planificación ya tuvo lugar sin haber abordado el correspondiente análisis.</p> <p>3) Otro aspecto que confluye como soporte de la respuesta de la Oficina de Control Interno lo constituye la propia Guía del Ciclo de Estructuración de Proyectos de la Empresa, en el que no se advierte un componente de análisis de riesgos más allá de la actividad 5.5. “ESTUDIO AMBIENTAL / RIESGOS AMBIENTALES”.</p> <p>Por lo anterior, no puede pretenderse que el análisis de riesgo de un proyecto de esta envergadura se supedite a la elaboración de la matriz de riesgos contractuales que, inclusive, no logra articularse con la Guía del Ciclo de Estructuración de Proyectos antes citada ni aborda todos los componentes establecidos.</p> <p>Adicionalmente, desde el liderazgo de la Alta Dirección se debe impulsar la integración de la gestión del riesgo, comenzando desde la propia gobernanza organizacional que no escapa a lo que compone la estructuración de los proyectos de la Empresa, inclusive desde la etapa de preinversión de un proyecto de inversión pública.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, esta auditoría <b>ratifica el resultado a título de Observación</b>, la cual verá reflejada en el Informe Final del Trabajo de Auditoría.</p>
NC3	Obligaciones del Contrato No. 109 de 2021	<p><b>Por no correspondencia entre los informes de actividades y las obligaciones contractuales pactadas, así como no evidencia de pago de seguridad social.</b></p> <p>El 05 de marzo de 2021 la Empresa, a través de la supervisión, suscribió el acta de inicio del contrato No. 109 de 2021 celebrado con Paula Andrea Rincón González cuya fecha de culminación se pactó hasta el día 04 de septiembre de 2021. El día 03 de mayo de 2021 se aprobó una modificación del contrato bajo la figura de cesión a Carol Jeymi Torres Africano. La cedente presentó sus dos primeros informes para los períodos comprendidos entre el 05 de marzo al 31 de marzo de 2021 y el 01 de abril al 03 de mayo de 2021 respectivamente, en los que se registran 11 obligaciones contractuales específicas según la siguiente relación:</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Dar cumplimiento de los requisitos y al procedimiento de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y demás normas vigentes y concordantes, para el proceso de adquisición y gestión del suelo</i></li> <li>2. <i>Elaborar los estudios de títulos de los predios requeridos en los distintos proyectos, así como elaborar y revisar la semaforización que se realice en la etapa de formulación de los planes parciales a cargo de la empresa.</i></li> <li>3. <i>Elaborar el listado de documentos requeridos para soportar la tradición de los mismos mínimo a 20 años y extender en el tiempo que sea necesario, la tradición de los inmuebles que lo requieran, con el fin de dilucidar situaciones jurídicas que a los 20 años no sean detectadas.</i></li> <li>4. <i>Elaborar los documentos jurídicos que se requieran en la etapa de enajenación voluntaria así como en el proceso de expropiación por vía administrativa, tales como: verificación del cumplimiento de requisitos; solicitud de disponibilidad presupuestal, registro presupuestal, elaboración de resoluciones de oferta, notificaciones, promesas de compraventa, minutas, escrituras, resoluciones de expropiación; instrucciones fiduciarias, respuesta a derechos de petición y recursos, tutelas, y demás documentos y actividades que requiera la Empresa para la finalización del proceso de adquisición predial</i></li> <li>5. <i>Reportar y actualizar la matriz predial, conforme al avance en la gestión de los procesos de adquisición de predios.</i></li> <li>6. <i>Dar cumplimiento a las metas establecidas para el proceso de adquisición de predios a cargo de la Dirección de Predios.</i></li> <li>7. <i>Realizar los trámites necesarios para la transferencia efectiva de los predios a los patrimonios autónomos constituidos para la ejecución de los proyectos de la Empresa.</i></li> <li>8. <i>Proveer el insumo necesario para la elaboración de los informes que solicite el supervisor frente a la gestión y adquisición del suelo a cargo del equipo.</i></li> <li>9. <i>Asistir a las reuniones programadas por la ERU y a las demás en las cuales sea requerida su presencia.</i></li> <li>10. <i>Prestar atención personalizada a los propietarios de los predios y acompañamiento a las gestiones tendientes a lograr el objetivo de la adquisición de los predios.</i></li> <li>11. <i>Elaborar los insumos que requiera la empresa en la etapa de formulación de los proyectos a cargo de la ERU.</i></li> </ol> <p>Lo anterior es inconsistente con las obligaciones establecidas en la minuta contractual registrada en el portal transaccional SECOP II, que en la cláusula sexta "OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA" literal A "OBLIGACIONES ESPECÍFICAS" determina las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Elaborar los estudios de títulos de los predios requeridos en el proyecto, así como elaborar y verificar la semaforización que se realice en la etapa de formulación del plan parcial.</i></li> <li>2. <i>Elaborar el listado de los documentos requeridos para soportar la tradición de los mismos mínimo a 20 años y extender en el tiempo que sea necesario, la tradición de los</i></li> </ol>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO																																																
		<p><i>inmuebles que lo requieran, con el fin de dilucidar situaciones jurídicas que a los 20 años no sean detectadas.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. <i>Elaborar los documentos e insumos jurídicos necesarios durante la etapa de enajenación voluntaria, así como en el proceso de expropiación por vía administrativa, hasta la transferencia efectiva de los procesos a cargo, así como los que corresponden a los patrimonios autónomos constituido para la ejecución del proyecto.</i></li> <li>4. <i>Reportar y actualizar la base de proyectos, conforme al avance del cumplimiento de las metas establecidas para el proceso de adquisición de predios, así como la elaboración de informes solicitados por el supervisor.</i></li> <li>5. <i>Prestar atención personalizada en las instalaciones de la ERU y/o vía telefónica y/o por correo electrónico a los propietarios de los predios de los proyectos de la empresa y efectuar el acompañamiento a las gestiones tendientes a lograr el objetivo de la adquisición de los predios.</i></li> <li>6. <i>Asistir a las reuniones programadas por la ERU y a las demás en las cuales sea requerida su presencia y/o de manera virtual.</i></li> </ol> <p>No obstante, a partir del tercer informe y subsiguientes que presentó la cesionaria del contrato, se describen las obligaciones tal como se pactaron en el contrato.</p> <p>De otro lado, llama la atención que en el tercer informe de actividades que presenta la cesionaria, para el período correspondiente entre el 04 de mayo de 2021 al 31 de mayo de 2021, no se registre el pago de la seguridad social, toda vez que en el mismo se describe "N/A", tal como se muestra en la siguiente imagen:</p> <table border="1" data-bbox="443 1213 1490 1486"> <tr> <td colspan="6"><b>DECLARACIÓN:</b> Manifiesto que he cumplido con las obligaciones derivadas del contrato y que las actividades mencionadas en el presente informe corresponden a las labores efectivamente desarrolladas en el período indicado en el mismo, declarando que seré responsable por las afirmaciones contenidas en el presente documento, que sirve como soporte para certificar el cumplimiento del objeto del contrato.</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"><b>INFORMACIÓN PAGOS SEGURIDAD SOCIAL</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>APORTES EN SALUD</b></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>APORTES EN PENSIÓN</b></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>APORTES RIESGOS LABORALES</b></td> </tr> <tr> <td>Empresa:</td> <td>COMPENSAR</td> <td>Empresa:</td> <td>COLFONDOS</td> <td>Empresa:</td> <td>POSITIVA S.A.</td> </tr> <tr> <td>Suma cancelada:</td> <td>N/A</td> <td>Suma cancelada:</td> <td>N/A</td> <td>Suma cancelada:</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>No Planilla:</td> <td>N/A</td> <td>No Planilla:</td> <td>N/A</td> <td>No Planilla:</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>Mes(es) cancelado(s):</td> <td>N/A</td> <td>Mes(es) cancelado(s):</td> <td>N/A</td> <td>Mes(es) cancelado(s):</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td colspan="6">FIRMA CONTRATISTA </td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"></p> <p>Finalmente, la suma de los valores pagados corresponde a una cuantía por valor de \$42.108.597, quedando un saldo por \$957.021. No se evidencia el último informe, el balance final de la ejecución de los recursos del contrato ni el paz y salvo correspondiente.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Dirección de Predios, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: "Revisada las obligaciones consignadas en el contrato se pudo evidenciar que hubo un error en la transcripción</p>	<b>DECLARACIÓN:</b> Manifiesto que he cumplido con las obligaciones derivadas del contrato y que las actividades mencionadas en el presente informe corresponden a las labores efectivamente desarrolladas en el período indicado en el mismo, declarando que seré responsable por las afirmaciones contenidas en el presente documento, que sirve como soporte para certificar el cumplimiento del objeto del contrato.						<b>INFORMACIÓN PAGOS SEGURIDAD SOCIAL</b>						<b>APORTES EN SALUD</b>		<b>APORTES EN PENSIÓN</b>		<b>APORTES RIESGOS LABORALES</b>		Empresa:	COMPENSAR	Empresa:	COLFONDOS	Empresa:	POSITIVA S.A.	Suma cancelada:	N/A	Suma cancelada:	N/A	Suma cancelada:	N/A	No Planilla:	N/A	No Planilla:	N/A	No Planilla:	N/A	Mes(es) cancelado(s):	N/A	Mes(es) cancelado(s):	N/A	Mes(es) cancelado(s):	N/A	FIRMA CONTRATISTA 					
<b>DECLARACIÓN:</b> Manifiesto que he cumplido con las obligaciones derivadas del contrato y que las actividades mencionadas en el presente informe corresponden a las labores efectivamente desarrolladas en el período indicado en el mismo, declarando que seré responsable por las afirmaciones contenidas en el presente documento, que sirve como soporte para certificar el cumplimiento del objeto del contrato.																																																		
<b>INFORMACIÓN PAGOS SEGURIDAD SOCIAL</b>																																																		
<b>APORTES EN SALUD</b>		<b>APORTES EN PENSIÓN</b>		<b>APORTES RIESGOS LABORALES</b>																																														
Empresa:	COMPENSAR	Empresa:	COLFONDOS	Empresa:	POSITIVA S.A.																																													
Suma cancelada:	N/A	Suma cancelada:	N/A	Suma cancelada:	N/A																																													
No Planilla:	N/A	No Planilla:	N/A	No Planilla:	N/A																																													
Mes(es) cancelado(s):	N/A	Mes(es) cancelado(s):	N/A	Mes(es) cancelado(s):	N/A																																													
FIRMA CONTRATISTA 																																																		

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>de las mismas contenidas en el informe, sin embargo las obligaciones se encuentran contenidas e inmersas en las señaladas en la minuta del contrato, evidenciando su cumplimiento por parte de la contratista, lo cual fue certificado por el supervisor.</p> <p><b>No estamos de acuerdo con la no conformidad teniendo en cuenta que cuando se hace referencia al tercer informe este en realidad corresponde al primer informe que presenta la cesionaria, lo cual se evidencia en la misma cuenta en la cual se cita como informe 1A.</b></p> <p>Respecto a la observación relacionada con los pagos de seguridad social correspondientes al periodo aludido se hace necesario precisar que de acuerdo al Decreto 1273 del 2018, la cesionaria no está obligada a presentar las planillas, teniendo en cuenta que se paga mes vencido y que corresponde al primer pago por parte de la Cesionaria. Sin Embargo, en el informe del mes de junio (Radicado E2021003980) la contratista anexa la planilla de pago del mes de mayo, evidenciándose que efectivamente se realizaron los pagos por concepto de seguridad social contenidas en el contrato (...)</p> <p>En la plataforma SECOP se encuentra la última cuenta correspondiente por el valor de \$957.021 de la contratista Carol Torres Africano, la cual tuvo orden de pago en noviembre 2021”</p> <p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Analizadas las objeciones presentadas respecto de la observación del informe preliminar del trabajo de auditoría, se procede a resolverlas en los siguientes términos:</p> <p>Se argumenta en las objeciones de la Dirección de Predios el desacuerdo frente a la observación, pero reconoce “...que hubo un error en la transcripción de las mismas contenidas en el informe”, siendo “certificado por el supervisor”. Sin embargo, para esta auditoría, la supervisión del contrato debió detectar las inconsistencias respecto de los informes presentados por el contratista y haberlas advertido oportunamente al momento de la expedición de certificación correspondiente con la cual se avalaron los informes.</p> <p>En lo que tiene que ver con la eventual ausencia de pagos de seguridad social, se acogen las explicaciones de la Dirección de Predios, respecto a lo indicado en el Decreto 1273 de 2018.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, <b>se mantiene la No Conformidad respecto de las inconsistencias de los informes presentados por quien funge como contratista y se retira el apartado</b> correspondiente al pago de seguridad social.</p>
OBS4	Informes de Supervisión Contrato de Fiducia Mercantil	<p><b>Para mejorar los informes de supervisión respecto del “CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO DERIVADO DESARROLLO SB – PAD DESARROLLO SB”</b></p> <p>Es importante que dentro de los informes de supervisión del contrato fiduciario de la referencia se tengan en cuenta los asuntos tratados en informes previos a fin de que se asegure su seguimiento y cierre integral. Lo anterior, toda vez que en el informe con corte a diciembre de 2020 se hace referencia a varios aspectos de los cuales no se conoce como se resolvieron o cual fue la gestión adelantada, en tanto nuevamente se describen en el informe con corte a junio de 2021 y que se toman literalmente, tal como se cita a continuación:</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><i>“El 24 de junio 2020 se remitió al DADEP el listado de escrituras públicas pendientes por revisar en el Archivo General de la Nación.</i></p> <p><i>Frente al tema de la vigilancia la Dra. Angelica Quintero informa que está pendiente por definir la vigilancia de los predios, teniendo en cuenta que la Galias suministrarán los aportes, lo cual requiere una modificación al contrato para alinearlos según el contrato de vigilancia.</i></p> <p><i>Al respecto el Dr. Daniel Sánchez informa que se debe adelantar un estudio de seguridad, ya que dependiendo de las construcciones y demoliciones, se puede determinar el número de vigilantes que se requieren, toda vez que el objetivo de la vigilancia es impedir invasiones.</i></p> <p><i>El Dr. Daniel Sánchez informa que está pendiente la firma del acuerdo de confidencialidad, para tener acceso a toda la información de los predios que tiene la ERU, y así las GALIAS pueda adelantar un estudio de títulos por cuenta de ellos, especialmente porque las GALIAS no tiene el sustento normativo, a través del cual los actos de expropiación, son actos de saneamiento automático.</i></p> <p><i>A la fecha de corte no se encuentran registrados predios ni pagos por adquisición predial en el Fideicomiso PAD Desarrollo SB.</i></p> <p><i>El proceso de estudio de la solicitud de suspensión parcial se encuentra en la Subgerencia Jurídica de la Empresa”</i></p> <p>Sobre los asuntos citados no se evidencia el avance entre un informe y el otro o el registro del seguimiento efectuado a los temas anteriormente citados.</p> <p><b>ANÁLISIS DE LAS OBJECIONES:</b></p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, mediante correo electrónico de diciembre 16 de 2021 señaló: <b>“Se objeta. Frente a la observación presentada, sea preciso indicar que la estructura del informe de supervisión que se ha venido realizando, ha sido de tipo acumulativo, es decir, a fecha de un corte específico, lo cual permite facilitar la lectura, y ver la cronología en cada una de las actividades reportadas. Así las cosas, se puede leer una acción u evento que se encuentre registrada, en informes posteriores.</b></p> <p><i>De igual manera es importante señalar que el informe presenta un resumen de las actividades generales realizadas, pero es tan solo un elemento más que aunado a otros, como actas de comités, oficios, etc., conforman el expediente total y que como tal, no puede entenderse que la ausencia de mención signifique no atención o falta de seguimiento, más teniendo en cuenta que no existe un elemento objetivo que determine el nivel de detalle que debe contener el informe.</i></p> <p><i>No obstante y en procura, de demostrar el cumplimiento del debido seguimiento, se expone a continuación sobre el particular, del caso específico del “informe con corte a diciembre de 2020 se hace referencia a varios aspectos de los cuales no se conoce como se resolvieron o cual fue la gestión adelantada, en tanto nuevamente se describen en el informe con corte a junio de 2021” que se describe en la observación, nos permitimos aclarar:</i></p> <p><i>“El 24 de junio 2020 se remitió al DADEP el listado de escrituras públicas pendientes por revisar en el Archivo General de la Nación.”</i></p> <p><b>ACLARACION:</b> esta afirmación hace parte de la cronología que resume actividades relevantes</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>realizadas por la Dirección de Predios, en el numeral 4.3 del informe. Esta actividad se enmarca en el estudio de títulos que realizó la ERU para determinar la titularidad de los bienes públicos (en este caso vías) dentro del Plan Parcial.</p> <p>En el mismo informe, seguida de la afirmación, continúan viñetas que atañen con el tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El 8 de julio 2020- DADEP remite concepto técnico y documento de apoyo para establecer la salida jurídica para el saneamiento.</li> <li>• Durante el mes de agosto, se realizó Comité Intersectorial a efectos de determinar la aplicación de la Ley 2044/2020, para realizar saneamiento de bienes de uso público del Distrito y se obtuvieron las copias de las Escrituras Públicas que se encontraron en el Archivo General.</li> <li>• Durante el mes de agosto, se logró identificar antecedentes de la UG1, UG4 y AMD.</li> <li>• Se finalizó el estudio de los documentos y se remitió informe al DADEP, el lunes 31 de Agosto de 2020</li> </ul> <p>Así las cosas, si se evidencia con esta última actividad que se logró el propósito, lo cual puede no ser tan obvio en una lectura sin tener el contexto total, en el entendido de que esto es algo muy particular y técnico, descrito de una manera muy sintetizada, en el marco de todas las actividades que se desarrollan, pero finalmente, se muestra una continuidad en el informe presentado al respecto de este punto.</p> <p>Frente al tema de la vigilancia la Dra. Angélica Quintero informa que está pendiente por definir la vigilancia de los predios, teniendo en cuenta que la Galias suministrarán los aportes, lo cual requiere una modificación al contrato para alinearlos según el contrato de vigilancia.</p> <p>Al respecto el Dr. Daniel Sánchez informa que se debe adelantar un estudio de seguridad, ya que, dependiendo de las construcciones y demoliciones, se puede determinar el número de vigilantes que se requieren, toda vez que el objetivo de la vigilancia es impedir invasiones.</p> <p><b>ACLARACION:</b> El capítulo 5.6 del informe presenta un consolidado de las actas de comités fiduciarios. La anterior afirmación hace parte de los temas tratados en particular en el Comité Fiduciario Fideicomiso PAD Desarrollo San Bernardo N°2 del 12 de marzo de 2020.</p> <p>De esta manera, debe entenderse que este numeral pretende mostrar los temas tratados, pero para comprender que sucedió con el tema en cuestión puede acudir a otros elementos, comités de seguimiento, oficios, o al informe de supervisión.</p> <p>Para la fecha del comité se mencionó que estaba pendiente definir la vigilancia y que se requería una modificación al contrato.</p> <p>En el marco de otras reuniones se concluyó el tema, lo cual derivó en la Modificación al Otrosí Integral No. 1 Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y pagos Fideicomiso Patrimonio Autónomo Derivado Desarrollo SB – PAD Desarrollo SB, por el cual se modificó la Vigilancia y Fondeo de Vigilancia y Obligación sobre los costos de Vigilancia, del 14 de abril de 2020, que se describe en el numeral 4.1 del mismo informe.</p> <p>Así mismo se describió con más detalle lo relacionado con la vigilancia, en el seguimiento de la obligación No. 5 el numeral 4.2 del mismo informe, el cual señala reuniones, oficios y tácitamente la aceptación del esquema de vigilancia propuesto de la dirección comercial, con los fondeos realizados por Constructora Las Galias (Dr. Daniel Sanchez).</p> <p>El Dr. Daniel Sánchez informa que está pendiente la firma del acuerdo de confidencialidad, para tener acceso a toda la información de los predios que tiene la ERU, y así las GALIAS pueda</p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p><i>adelantar un estudio de títulos por cuenta de ellos, especialmente porque las GALIAS no tiene el sustento normativo, a través del cual los actos de expropiación son actos de saneamiento automático.</i></p> <p><b>ACLARACION:</b> <i>al igual que con la anterior, El capítulo 5.6 del informe presenta un consolidado de las actas de comités fiduciarios. La anterior afirmación hace parte de los temas tratados en particular en el Comité Fiduciario Fideicomiso PAD Desarrollo San Bernardo N°2 del 12 de marzo de 2020.</i></p> <p><i>De esta manera, debe entenderse que este numeral pretende mostrar los temas tratados, pero para comprender que sucedió con el tema en cuestión puede acudir a otros elementos, comités de seguimiento, oficios.</i></p> <p><i>Inicialmente se consideraba la necesidad de suscribir un acuerdo de confidencialidad para la revisión de documentos por parte de Constructora Las Galias, pero finalmente, respecto al acceso a toda la información de los predios, la Dirección de Predios procedió a realizar el escaneo de las carpetas, creando un drive mediante el cual La Constructora Las Galias, viene realizando las consultas de estas, con lo cual La Constructora Las Galias tiene acceso a la información solicitada.</i></p> <p><i>A la fecha de corte no se encuentran registrados predios ni pagos por adquisición predial en el Fideicomiso PAD Desarrollo SB.</i></p> <p><b>ACLARACION:</b> <i>al igual que con la anterior, El capítulo 5.6 del informe presenta un consolidado de las actas de comités fiduciarios. La anterior afirmación hace parte de los temas tratados en particular en el Comité Fiduciario Fideicomiso PAD Desarrollo San Bernardo N°2 del 25 de agosto de 2020.</i></p> <p><i>De esta manera, debe entenderse que este numeral pretende mostrar los temas tratados, pero para comprender que sucedió con el tema en cuestión puede acudir a otros elementos, comités de seguimiento, oficios.</i></p> <p><i>Ahora bien, para el informe en cuestión en diciembre de 2020 se puede observar en el literal b), de la Fase I, del numeral 4.3, que, a corte del 12 de enero de 2021, ya se encuentran 42 predios en el PAD.</i></p> <p><i>De igual manera, en el informe de junio de 2021, se puede observar, en el literal b), de la Fase I, del numeral 4.3, que a corte del 30 de junio de 2021, ya se encuentran 98 predios en el PAD.</i></p> <p><i>Con lo anterior, se evidencia, que, de manera integral, el tema si tiene avances y seguimiento, los cuales son reportados en los informes.</i></p> <p><i>El proceso de estudio de la solicitud de suspensión parcial se encuentra en la Subgerencia Jurídica de la Empresa”</i></p> <p><b>ACLARACION:</b> <i>La afirmación en mención se encuentra en el informe de Diciembre de 2020, subnumeral 5, que hace parte del numeral 4.2 Cumplimiento de obligaciones.</i></p> <p><i>Como se puede apreciar en este mismo numeral, el Fideicomitente había realizado una solicitud de suspensión, reportado inicialmente en este numeral, dado que se fue donde se originaron los primeras acciones al respecto; sin embargo, como se puede observar en el informe citado de junio de 2021, finalmente se dio continuidad al tema en el numeral 4.1 Modificaciones Contractuales, con todas las actuaciones siguientes a diciembre de 2020, que derivaron en la modificación No. 2 al Otrosí No. 1, actividades que se describieron así:</i></p>

Tipo	CRITERIO EVALUADO	DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO
		<p>“Durante los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021, se han venido realizando mesas de trabajo y diálogos, entre la Subgerencia Jurídica de la Empresa y los asesores jurídicos de la Constructora, con el fin de buscar alternativas que permitan solucionar la controversia entre las partes. La alternativa más plausible y que deja abierta Constructora Las Galias, es modificar el cronograma de aportes del contrato, dividiendo el aporte del 27.5% esperado para el mes 24, en dos pagos iguales del 13.75% en los meses 24 y 30, respectivamente.</p> <p>Durante el mes de febrero, se realizó reunión entre la Gerencia General y las diferentes áreas de la Empresa, Subgerencia Jurídica, Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, Subgerencia Corporativa y Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, con el fin de que desde sus competencias, cada área revisará los efectos de la solicitud realizada por Constructora Las Galias y emitiera un concepto.</p> <p>Durante los meses de marzo y abril de 2021, se continuaron las reuniones virtuales y conversaciones con las Galias y la elaboración de conceptos para consolidar la posible solicitud de modificación contractual.</p> <p>En el mes de mayo de 2021, se consolidaron los conceptos emitidos desde la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria, la Subgerencia Jurídica y la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, que sirvió de base para el sustento y presentación ante comité de contratación, de la modificación contractual No. 2 al presente contrato.</p> <p>Se suscribió Modificación al Otrosí Integral No. 2 Contrato de Fiducia Patrimonio Autónomo Derivado Desarrollo SB – PAD Desarrollo SB, por el cual se modificó el cronograma de aportes por parte del Fideicomitente Construcción.”</p> <p>Así las cosas, se evidencia que hubo seguimiento al tema en mención el cual fue reportado en los informes”</p> <p><b>Respuesta Oficina de Control Interno</b></p> <p>Analizadas las objeciones presentadas respecto de la observación del informe final del trabajo de auditoría, se procede a resolverlas en los siguientes términos:</p> <p>La Subgerencia de Desarrollo de Proyectos argumenta que “el informe de supervisión que se ha venido realizando, ha sido de tipo acumulativo” y amplía sus objeciones explicando una serie de intervenciones que no se contemplan en los informes evaluados. Es así, que las observaciones de la auditoría no objetan la estructura del informe, sino más bien el seguimiento sobre aquellos aspectos álgidos, pendientes o retrasados, o compromisos sobre los cuales no se conoce su evolución, y los cuales resultan altamente relevantes no solamente para sustentar la ejecución contractual, sino también para que cualquier supervisión designada conozca de primera mano la totalidad de los pormenores que componen la ejecución de un objeto contractual de esta magnitud.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, esta auditoría <b>ratifica el resultado a título de observación</b>, la cual verá reflejada en el Informe Final del Trabajo de Auditoría.</p>

C: Conformidad; OP: Oportunidad de Mejora OBS: Observación, NC: No conformidad

#### 4.4 BENEFICIOS DEL TRABAJO DE AUDITORIA

No se determinaron.

### 4.5 CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE AUDITORIA

Como conclusiones generales del trabajo de auditoría señalado se encuentran las siguientes:

1. La información sobre programación, ejecución y seguimiento de los trabajos de los cinco (5) proyectos seleccionados en la muestra se evidencia, en términos generales, completa y actualizada. De igual manera, la información sobre la ejecución de los contratos asociados a cada proyecto se encontró actualizada y debidamente publicada en la plataforma SECOP. Este aspecto ha mejorado de manera importante en comparación con los resultados de la última auditoría al mismo tema (Informe de Auditoría 20201100036723 de septiembre 18 de 2020). Al respecto, vale la pena destacar que las acciones formuladas en el Plan de Mejoramiento Interno para atender los hallazgos del informe de auditoría de la vigencia pasada sobre los proyectos de obra se evidencian ejecutadas y se encuentran en proceso de revisión para determinar su eficacia.
2. Se evidencian algunos trabajos desarrollados en el CHSJ a través del Contrato 047 de 2019 que tuvieron una vida útil muy corta o que no cumplieron con el objetivo de la corrección o mantenimiento previsto, como es el caso de algunas reparaciones de manijas y cerraduras, cambio de vidrios en distintos edificios, puesta en funcionamiento de una batería sanitaria y atención de humedades. Lo señalado implica un llamado para hacer mucho más robustas las exigencias a los contratistas de estos tipos de trabajo, considerando la complejidad de las intervenciones que se realizan y las particularidades y condiciones especiales de los inmuebles que se intervienen. Así mismo, para hacer una revisión del uso que se está dando a estas reparaciones una vez culminadas y a la búsqueda de soluciones de fondo en aspectos reincidentes como las humedades y daños de puertas y cerraduras.
3. Se evidencia el riesgo de que el Hospital Materno Infantil se quede sin ascensores camilleros funcionales, toda vez que el único ascensor funcional se encuentra sin contrato de mantenimiento vigente y los otros dos ascensores que pueden cumplir esta función están fuera de servicio y sin programación para su arreglo. Lo señalado pone en riesgo la calidad del servicio a los pacientes y genera alertas sobre eventuales complicaciones para la prestación del servicio que se pueden extender por largos periodos de tiempo, considerando que las intervenciones a estos equipos son demoradas y complejas técnicamente.
4. La participación de la Empresa en el desarrollo del Plan Especial de Manejo del CHSJ es vital para asegurar que avancen las fases previstas en el mencionado instrumento. En razón a la complejidad observada en este documento, es imprescindible la rigurosa documentación de cada etapa surtida y la coordinación apropiada de cada esfuerzo que se incorpora en este importante proyecto. En este contexto, la estructuración de un Plan de Acción resulta fundamental.
5. Se identifican oportunidades importantes que pueden ayudar significativamente a la mejora de la gestión de los proyectos de la Empresa. En particular, resulta necesario avanzar en la consolidación de la metodología PMO y en la consolidación del trabajo del Comité de Proyectos de la Empresa. Con estos instrumentos se puede alcanzar un seguimiento y control mucho más efectivo a los hitos claves de los proyectos.
6. Se evidencia atraso en la ejecución del cronograma de obra del proyecto de construcción de la sede de la Alcaldía Local de Los Mártires, así como la interventoría del mismo.
7. La terminación de las vías V4-1 y V2-2 en el Proyecto Tres Quebradas tienen una importancia estratégica en dicho proyecto para asegurar la culminación de las responsabilidades de la Empresa en esta materia, pero también se expone a múltiples riesgos asociados con las eventuales demoras con los trámites de licencias y permisos para el inicio de las obras. Por lo mismo, resulta necesario mantener y robustecer los controles existentes sobre la ejecución de los compromisos pactados en el Otrosí Integral No. 01 de 2019 y en el Contrato de Interventoría 01 de la misma vigencia.

8. Se identifican algunas observaciones en aspectos específicos relacionados con el avance en el proceso de adquisición de predios en el proyecto San Bernardo y en la definición del perfil de riesgo del proyecto, las cuales se recomienda revisar.
9. Se identifica falta de correspondencia entre los informes de actividades del Contrato 109 de 2021 y las obligaciones pactadas en el mismo, lo que supone debilidades en el ejercicio de la labor de supervisión que deben superarse.
10. Se identifican oportunidades para mejorar el registro del seguimiento a los compromisos acordados en las reuniones del Comité Fiduciario del Fideicomiso derivado San Bernardo, con el objeto de dejar evidencia sobre el resultado final de los asuntos que se acuerdan en cada reunión.

### 4.5 RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que se obtienen de este trabajo de auditoría son las siguientes:

1. Mejorar las condiciones para la entrega y garantía de los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo en las edificaciones del CHSJ, haciendo necesario incluir en los respectivos contratos: 1) Plazos apropiados de garantía de los trabajos realizados para que, en caso de inconsistencias o debilidades en los trabajos, se pueda requerir al contratista para que subsane los daños en las reparaciones realizadas, 2) Mejor análisis de las condiciones técnicas para contratar la solución de humedades y reparaciones que impliquen intervenciones de mayor exigencia en las edificaciones, 3) Exigencia a los nuevos contratistas de otros trabajos en el complejo para que repongan o arreglen los daños que ocasionen a trabajos de contratistas anteriores y, 4) Exigencia a los servidores y demás personas que hacen uso de los espacios para que reparen los vidrios, chapas, manijas y demás elementos que dañen en desarrollo de sus actividades.

Aunado a lo anterior, es indispensable que en los informes de supervisión de los diversos contratos de reparación que se desarrollen en el complejo se identifique específicamente qué mantenimientos y cambios se están realizando en las diferentes áreas de los edificios, con el fin de tener un mayor control a los trabajos y a la calidad de los arreglos efectuados por los contratistas. Finalmente, es importante analizar la pertinencia de la contratación de personal para la vigencia 2022, considerando las particularidades sobre la eventual devolución de las edificaciones.

2. Poner en funcionamiento los dos ascensores camilleros del Hospital Materno Infantil, considerando el alto impacto en el servicio que estas máquinas tienen.
3. Promover la consolidación del Plan de Acción para el desarrollo del Plan Especial de Manejo del Complejo Hospitalario San Juan de Dios y mantener organizada la información de todos los frentes de trabajo, incluidos el financiero, legal, técnico e institucional.
4. Implementar la metodología PMO para la programación, ejecución y seguimiento de los proyectos a cargo de la Empresa, conforme los resultados del trabajo de planeación estratégica que se está desarrollando en la Entidad.
5. Formalizar y continuar con la operación del Comité de Proyectos de la Empresa, para mejorar las condiciones de seguimiento y retroalimentación al avance de los proyectos.
6. Avanzar en la puesta al día de las actividades de ejecución de la obra del proyecto de construcción de la sede de la Alcaldía Local de Los Mártires. (Se anota que a fecha de cierre de la auditoría la obra de construcción

fue adjudicada y se encuentra en trámites contractuales ante la Fiduciaria. Está pendiente la adjudicación la interventoría)

7. Mantener y robustecer los controles a la ejecución de las obligaciones del Otrosí Integral No 1 del 27 de septiembre de 2019 – Unión Temporal BCM USME del Proyecto Tres Quebradas para evitar retrasos debidos, básicamente, a demoras en los trámites de licencias y permisos para la conclusión de los trabajos de diseño e inicio de las respectivas obras.
8. Concluir la adquisición de predios del proyecto San Bernardo.
9. Revisar y hacer los ajustes pertinentes en los documentos de ejecución del contrato 109 de 2021, si hay lugar a ello.
10. Mejorar los seguimientos a los compromisos pactados en las reuniones del Comité fiduciario del Fideicomiso derivado San Bernardo para asegurar el cierre de compromisos y el registro de la evidencia correspondiente.

### 5. CORRECCIONES. ACCIONES CORRECTIVAS, PREVENTIVAS Y DE MEJORA

Los responsables de los procesos involucrados en el trabajo auditor deben elaborar un Plan de Mejoramiento que contenga las acciones correctivas para subsanar las observaciones y no conformidades detectadas, de acuerdo con el procedimiento PD-17 Plan de Mejoramiento por procesos. El tiempo estimado para su formulación será de un plazo no mayor a 10 días hábiles contados desde la fecha de radicación de informe del trabajo de auditoría definitivo. La entrega del Plan de Mejoramiento deberá surtirse ante la Subgerencia de Planeación y Administración de Proyectos para la revisión y asignación del consecutivo a las acciones. Si se declararon beneficios dentro del trabajo de auditoría, no se requiere la formulación de acciones correctivas.

### 6. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El trabajo de auditoría se realizó con base en un muestreo aleatorio que no implica la detección de la totalidad de las situaciones de conformidad o no conformidad u observaciones.

CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DEL TABAJO DE AUDITORIA	SI	NO	JUSTIFICACION
1. El trabajo de auditoria cumplió con todos los estándares y requisitos generalmente aceptados?	X		
2. ¿Durante el trabajo de auditoría, en la reunión de cierre y con la entrega del informe preliminar de auditoria se aseguró el derecho del auditado a explicar, justificar, defender o contradecir los resultados?	X		
3. Se presentaron impedimentos o conflictos de intereses que afectaran la independencia y objetividad del trabajo de auditoria?		X	
4. Se materializaron los riesgos del trabajo de auditoria?		X	
5. Se presentaron impedimentos legales o de otras regulaciones que afectaran el acceso a la información o el cumplimiento las partes del trabajo de auditoria?		X	
6. Se cumplieron los criterios del código de ética del auditor y del estatuto de auditoria?	X		
7. La información insumo para el trabajo de auditoria fue dispuesta de manera oportuna y completa?	X		
8. El trabajo de auditoria requiere de la declaración de alguna salvaguarda?		X	

### 7. EQUIPO AUDITOR

NOMBRE	CALIDAD DEL AUDITOR
Omar Urrea Romero	Auditor Líder
Jose Edwin Lozano Gómez	Auditor de Acompañante
Lily Johanna Moreno González	Auditor de Acompañante
Edgar Efrén Mogollón Montañez	Auditor de Acompañante
Jose Remón Santis Jiménez	Auditor de Acompañante
Miguel Ángel Pardo Mateus	Auditor de Acompañante
Ernesto Quintana Pinilla	Auditor de Acompañante

### 8. APROBACION

NOMBRE	CARGO
Janeth Villalba Mahecha	JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO